نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة
١٤٢٤هـ

نظام نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة
ووضع اليد المؤقت على العقار

الباب الأول

نزع الملكية للمنفعة العامة

المادة الأولى :

يجوز للوزارات والمصالح الحكومية وغيرها من الأجهزة ذوات الشخصية المعنوية العامة نزع ملكية العقار للمنفعة العامة لقاء تعويض عادل ، بعد التحقق من عدم توفر الأراضي والعقارات الحكومية التي تفي بحاجة المشروع . ولايجوز نزع ملكية عقار إلا لتنفيذ مشروع معتمد في الميزانية .

المادة الثانية :

لا يتم التعويض وفقاً لهذا النظام إذا كان العقار المراد اقتطاعه أو اقتطاع جزء منه مما يشترط لتملكه الإحياء ولم يتم إحياؤه وقت تخطيط المشروع وفقاً لشروط الإحياء المقررة ، على أن تنظر لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة في تعويض صاحبه تعويضاً عادلاً عما قد يلحقه من أضرار .

المادة الثالثة :

يستحق التعويض عما يتم اقتطاعه لتحديد وتنفيذ شبكات الطرق الرئيسية أو لصالح التخطيط وفقاً لما يأتي :

أولاً : بالنسبة لما هو واقع داخل حدود حماية التنمية :

أ - الأراضي التي سبق أخذ النسبة النظامية التي تقتطع مجاناً منها يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك .

ب – الأراضي التي سبق أخذ جزء من النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها بعد ذلك إذا لم يتجاوز الاقتطاع السابق واللاحق النسبة النظامية ، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع السابق واللاحق عشرة آلاف متر مربع فأكثر ، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك .

ج – الأراضي التي لم يسبق أخذ النسبة النظامية منها لا يعوض المالك عما يقتطع منها إذا لم يتجاوز المقتطع النسبة النظامية وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر ، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك .

د – إذا طلب مالك الأرض تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك ، مالم يتجاوز الاقتطاع السابق إن وجد واللاحق النسبة النظامية لكامل المساحة ، إلا إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك.

هـ – إذا طلب مالك القطعة المفرزة من أرض سبق تخطيطها تقسيمها إلى قطع أصغر وتطلب ذلك فتح شارع أو أكثر لخدمتها فلا يعوض عن ذلك .

و – أراضي المباني والمزارع بغض النظر عن مساحاتها يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها ، كما يتم التعويض عن المباني والغرس . وفي حالة طلب مالكها تقسيمها أو تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات لا يعوض عما يقتطع منها لذلك في حدود النسبة النظامية ، كما لا يعوض إذا كان تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك .

ثانياً : بالنسبة لما هو واقع خارج حدود حماية التنمية :

أ – الأراضي التي لا تزيد مساحاتها على عشرة آلاف متر مربع ، والمباني ، والمزارع – بغض النظر عن مساحاتها – يتم التعويض عن المساحات التي تقتطع منها ، كما يتم التعويض عن المباني والغرس . ولايتم التعويض عن المقتطع منها لصالح تقسيمها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات إذا طلب المالك ذلك ، وذلك في حدود النسبة النظامية المقررة لما هو داخل حدود حماية التنمية ، مالم يكن تجاوزها قد تم بناء على طلب المالك .

ب – الأراضي التي تزيد مساحاتها على عشرة آلاف متر مربع ، لا يتم التعويض عما يقتطع منها للطرق الرئيسية في حدود ما نسبته ١٢٪ من مساحاتها ، وبشرط أن يكون الباقي منها بعد الاقتطاع عشرة آلاف متر مربع فأكثر ، ويعوض عن الفرق إن قلت مساحة الباقي منها عن ذلك . وفي حالة تخطيطها وفقاً لما تقرره الأنظمة والتعليمات تطبق عليها الفقرات (ب ، د ، هـ) من البند أولاً .

ثالثاً : بالنسبة للمدن والقرى والهجر التي لا يوجد لها حد حماية تنمية :

تقوم وزارة الشؤون البلدية والقروية بوضع تعليمات حول ما يتم بشأنها من حيث التخطيط والبناء فيها ، وهذه التعليمات تحدد حد حماية التنمية بالنسبة لها بحيث يبنى عليه في التفرقة المذكورة آنفاً .

المادة الرابعة :

مع مراعاة ما ورد في المادة الثالثة يكون تنفيذ خطوط المرافق العامة في الشوارع والطرق وأحرامها أو في الأراضي المملوكة للدولة ، فإذا تعذر ذلك وكان لابد من تنفيذ خطوط المرافق العامة في الأملاك الخاصة فيتم ذلك بأقل قدر ممكن من الضرر ، مع دفع تعويض عادل وفقاً لهذا النظام بعد الاتفاق مع وزارة الشؤون البلدية والقروية ووزارة

المواصلات حول مسارات هذه المرافق لتتفق مع مسارات الشوارع والطرق مستقبلاً وفقاً لما تقتضيه المصلحة العامة ، ويجب التهميش على صكوك الملكيات وسجلاتها الموجودة فيها هذه المرافق بذلك .

المادة الخامسة :

١ — يصدر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة من الوزير المختص أو رئيس المصلحة الحكومية أو مجلس إدارة الجهاز ذي الشخصية المعنوية العامة أو من ينيبونهم ، على أن يرفق بالقرار نسخة من مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لأجل تنفيذه ، وتبلغ البلديات وكتاب العدل والجهات المختصة الأخرى بذلك . ويجب أن يتضمن القرار دعوة الجهات المشار إليها في المادتين السادسة والسابعة لتسمية مندوبيها خلال فترة لاتزيد على خمسة عشر يوماً .

٢ — ينشر قرار الموافقة في الجريدة الرسمية وفي صحيفتين من الصحف اليومية التي توزع في المنطقة . كما تلصق صورة من الإعلان في مقر الجهة صاحبة المشروع ، وفي مقر المشروع ، وفي المحكمة ، وفي الإمارة أو المحافظة أو المركز ، وفي البلدية التي يقع العقار في دائرة اختصاصها .

المادة السادسة :

١ — لا يجوز تقسيم أرض أو دمج عقار بآخر ، أو الترخيص بالبناء في العقارات الواردة في مخطط المشروع المقترح نزع الملكية لاجل تنفيذه ، وذلك اعتباراً من تاريخ التبليغ بقرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية .

٢ — يتخذ تاريخ نشر قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية أساساً لتقدير التعويض ، ولا يعتد بما يتم بعد ذلك من تعديلات أو إضافات أو تحسينات أو بناء أو إحياء أو غرس أو نحو ذلك .

٣ — تكوّن الجهة صاحبة المشروع لجنة تشترك فيها الإمارة والبلدية المختصة ، وتكون مهمتها دخول العقارات الواقعة في حدود مخطط المشروع بحضور المالكين والشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم ، وتحرير محضر بذلك تبين فيه نوع العقار ووصفه الإجمالي ومشتملاته من المباني والأسوار والأشجار والمزروعات والآبار والسدود والعقوم وغير ذلك مما يمكن أن يكون له أثر في التعويض ، واسم المالك والشاغل للعقار وأصحاب الحقوق عليه مما يقدم للجنة من صكوك أو مستندات ، مع توضيح ذلك بالرسوم والمخططات عند الحاجة ، ويوقع هذا المحضر من قبل أعضاء اللجنة وأصحاب الشأن من المالكين والشاغلين أو من يمثلهم . فإن امتنع أي من الأعضاء أو أصحاب الشأن عن التوقيع أثبت ذلك في المحضر مع بيان السبب ، ولا يمنع التوقيع من تصحيح الخطأ إذا ثبت ، كما تثبت الاعتراضات إن وجدت . وعلى اللجنة أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية .

المادة السابعة :

تؤلف الجهة صاحبة المشروع لجنة لتقدير تعويض العقارات المقرر نزع ملكيتها أو المتضررة من المشروع على النحو الآتي :

أولاً : خمسة مندوبين من الجهات الحكومية ، تسميهم جهاتهم ، وهم :

١ — مندوب من الجهة صاحبة المشروع .

٢ — مندوب من وزارة العدل .

٣ — مندوب من وزارة الشؤون البلدية والقروية .

٤ — مندوب من وزارة الداخلية .

٥ — مندوب من وزارة المالية والاقتصاد الوطني .

ثانياً : اثنان من أهل الخبرة في العقار ، ترشحهما الغرفة التجارية الصناعية بالمنطقة .

ويشترط في أعضاء اللجنة أن يكونوا من السعوديين ذوي الخبرة ، المعروفين بالأمانة، وألا تقل مرتبة مندوب الجهة الحكومية عن السادسة . كما يشترط في مندوب وزارة العدل - بالإضافة إلى ذلك - توفر المؤهل المقرر للتعيين في السلك القضائي . ولايجوز أن يكون عضواً في اللجنة من كان له أو لزوجته أو لأحد أصهاره أو أقاربه حتى الدرجة الرابعة حق أو مصلحة في العقار المقرر نزع ملكيته أو المتضرر من المشروع ، أو كان وكيلاً لأحد أصحاب الحقوق على العقار أو وصياً أو قيماً عليه .

المادة الثامنة :

على لجنة التقدير المنصوص عليها في المادة السابعة البدء في تقدير التعويض خلال ستين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، وأن تنتهي من التقدير في موعد لا يتجاوز تسعين يوماً من تاريخ قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، ما لم توجد أسباب تقرر اللجنة في محضر خاص أنها تحول دون ذلك، ويعتمد المحضر من الجهة صاحبة المشروع .

المادة التاسعة :

١ – يجوز للجنة التقدير أن تطلب من الجهات المختصة مساعدتها بمن تراه من الخبراء والموظفين .

٢ – يجب على اللجنة دخول العقارات في سبيل تنفيذ مهامها بحضور المالكين و الشاغلين أو أحدهما حسب الأحوال أو من يمثلهم ، وعلى هؤلاء تمكين اللجنة من القيام بالأعمال التي يتطلبها إنجاز مهامها .

٣ – تنعقد اللجنة بحضور جميع أعضائها ، وتتخذ قراراتها بالأغلبية ، وترفعها إلى الجهة صاحبة المشروع لاعتمادها . ويجوز لهذه الجهة ولوزارة المالية والاقتصاد الوطني طلب إعادة التقدير خلال ثلاثين يوماً من تاريخ قرار التقدير ، ويتم ذلك بواسطة لجنة أخرى من غير الأعضاء السابقين لا يقلون عنهم من حيث الاشتراطات ولا تقل مرتبة مندوبي الجهات الحكومية في هذه اللجنة عن العاشرة . وتُكوّن خلال ثلاثين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير ، وتتخذ قرارها بالأغلبية ، ويجب أن تنهي عملها خلال ستين يوماً من تاريخ طلب إعادة التقدير وإلا أخذ بقرار اللجنة الأولى .

المادة العاشرة :

تقوم لجنة التقدير بما يأتي :

١- الوقوف على العقار أو العقارات المقرر نزع ملكيتها والتحقق مما ورد في محضر اللجنة المشار إليها في المادة السادسة.

٢ – تقدير العقارات المقرر نزع ملكيتها أرضاً ، وبناءً ، وأشجاراً ، ومزروعات، وأي إنشاءات أو حقوق أخرى وفق الأسس الآتية :

أ – يكون تقدير التعويض عن العقار على أساس قيمته وقت وقوف لجنة التقدير على العقار المراد نزع ملكيته .

ب- يكون تقدير التعويض عن الأشجار على أساس قيمتها وقت وقوف اللجنة على العقار المراد نزع ملكيته ، مع مراعاة نوعها وعمرها ونتاجها .

جـ – يكون تقدير التعويض عن المزروعات والثمار إذا لم يمكن تأخير نزع ملكيتها إلى ما بعد الانتهاء من الحصاد وقطف الثمار وفق ما تراه لجنة التقدير .

د – يكـون تقدير التعويض عن الأراضي المخصصة للاستعمالات العامة التي لا تشملها النسبة النظامية في المخططات الخاصة – بعد مضي سنتين من تاريخ تخصيصها، وفقاً لأحكام هذا النظام .

٣ – تقديـر قـيمة التعويضات لأصحاب العقارات المتضررة من المشروع دون أن يقـتطع شيء منها لصالحه وذلك على أساس الفرق بين قيمة العقار قبل تنفيذ المشروع وقيمته بعده .

المادة الحادية عشرة :

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار فيتبع ما يأتي :

١ – تقدر قيمة مساحة الأرض المقرر نزع ملكيتها والبناء والغراس المقام على هذه المسـاحة إذا كـان الجـزء الـباقي مـن الأرض أو البـناء أو الغـراس قابلاً للانتفاع به وفق التعلـيمات الفنية المطبقة في المنطقة ، وتضاف إلى هذه القيمة تكاليف إصلاح وترميم الجزء المتبقي من البناء .

٢ – تقـدر قـيمة مسـاحة الأرض المقـرر نـزع ملكيتها فقط وقيمة كامل البناء أو الغراس إذا كان الجزء الباقي من البناء أو الغراس بعد اقتطاع ما يحتاجه المشروع غير قابل للانتفاع به وكان الجزء الباقي من الأرض بعد الاقتطاع قابلاً للانتفاع به وفق التعليمات الفنـية المطبقة في المنطقة ، على أن تتولى الجهة صاحبة المشروع هدم الجزء الباقي من البناء .

٣ – تقـدر قـيمة كـامل العقار أرضاً وبناءً وغراساً إذا كان الجزء الباقي من أرض العقـار بعـد اقـتطاع مـا يحـتاجه المشـروع غير صالح للانتفاع به وفق التعليمات الفنية المطـبقة في المـنطقة ، أو كانت تكاليف إصلاح الجزء الباقي من العقار تساوي أو تفوق قيمة هذا الجزء .

ويعود تقدير قابلية الجزء الباقي من العقار للانتفاع به أو وجود الضرر إلى لجنة من الأمانة أو البلدية المختصة مع إشراك مندوب أو أكثر من وزارة الزراعة والمياه إذا كانت الأرض زراعية ، وذلك لتحديد مدى الانتفاع من الغراس المتبقي من عدمه أو وجود الضرر فيه .

المادة الثانية عشرة :

إذا اقتصر نزع الملكية على جزء من العقار ونقصت قيمة الجزء أو الأجزاء الباقية منه بسبب تنفيذ المشروع ، وجب مراعاة النقصان عند تقدير التعويض المستحق .

المادة الثالثة عشرة :

يجوز أن يكون التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة أو جزء منه أرضاً إذا رضي المالك بذلك .

المادة الرابعة عشرة :

إذا اختلفت مساحة العقار الواردة في وثائق إثبات الملكية عن المساحة الفعلية للعقار حسب وضعه على الطبيعة ، فيجرى التقدير حسب المساحة الفعلية أو الواردة في وثائق الملكية أيهما أقل ، وذلك دون إخلال بحق مالك العقار في إثبات ملكيته للجزء الذي لم يدخل في التقدير .

المادة الخامسة عشرة :

إذا اعترض تنفيذ مشروع للمنفعة العامة ملكيات لم يتحدد مالكها قبل البدء في تنفيذ المشروع ، أو ظهرت أثناء تنفيذ المشروع علامات أو آثار تملك ، وجب تحديد هذه الملكيات مساحياً حسب العلامات الظاهرة أو التي تظهر أثناء التنفيذ ، وتدوين ما عليها والمساحات المقتطعة منها وتقديرها ، وحفظ تلك المعلومات لدى الجهة التي يتبعها المشروع للاستفادة منها لدى أي مطالبة في المستقبل .

المادة السادسة عشرة :

تبلغ الجهة صاحبة المشروع أصحاب الحقوق على العقارات المقرر نزع ملكيتها بالتعويض المقدر لهم بالطرق الإدارية ، فإن تعذر إبلاغهم بذلك فيتم النشر وفقاً لما جاء في البند الثاني من المادة الخامسة ويكون ذلك بمثابة التبليغ .

المادة السابعة عشرة :

١ - تقوم الجهة صاحبة المشروع بتبليغ مالكي العقارات وشاغليها بوجوب إخلائها خلال المدة التي تحددها ، على ألا تقل هذه المدة عن ثلاثين يوماً من تاريخ التبليغ بالإخلاء . وتتم إجراءات الصرف قبل التاريخ المحدد للإخلاء ، على ألا يسلّم مبلغ التعويض لصاحبه إلا بعد تسليم العقار وتوثيقه بواسطة كاتب العدل أو المحكمة .

٢ - يجوز في الحالات الاستثنائية طلب إخلاء العقار قبل انتهاء الإجراءات ودفع التعويض ، ويتم ذلك بقرار من الوزير المختص .

٣ – في كل الحالات إذا أخرجت الجهة صاحبة المشروع مالك العقار من عقاره أو منعته من الانتفاع به قبل تسلم التعويض سواء كان بصورة استثنائية أو غيرها فيعطى أجرة المثل عن المدة التي بين الإخلاء وتسلم التعويض مالم يكن سبب تأخير صرف التعويض بسببه . وتقدر أجرة المثل اللجنة المنصوص عليها في المادة السابعة من هذا النظام .

المادة الثامنة عشرة :

يجب أن يتم صرف التعويض عن العقار المنزوعة ملكيته للمنفعة العامة خلال سنتين من تاريخ صدور قرار الموافقة بالبدء في إجراءات نزع الملكية ، فإذا تعذر ذلك جاز لمن نزعت الملكية منه طلب إعادة التقدير ، إلا إذا كان تأخير صرف التعويض بسبب يعود إليه .

المادة التاسعة عشرة :

إذا استغنت الجهة صاحبة المشروع عن كامل عقار سبق نزع ملكيته أو جزء منه قابل للانتفاع به حسب التعليمات الفنية المطبقة في المنطقة ولا يمكن تخصيصه لمشروع آخر ذي نفع عام فيحق لمن نزعت الملكية منه أو ورثته استرداده خلال ستة أشهر من تاريخ التبليغ بذلك لقاء إعادة التعويض المدفوع .

الباب الثاني

وضع اليد المؤقت على العقار

المادة العشرون :

١ – يجوز وضع اليد مؤقتاً على العقارات لقاء تعويض عادل لايقل عن أجرة المثل تحدده لجنة التقدير المشار إليها في المادة السابعة من هذا النظام ، وذلك في حالات الطوارئ والكوارث والأوبئة وما شابهها ، أو لتنفيذ مشروع ذي نفع عام عاجل يتوقف على وضع اليد المؤقت على العقار المذكور ولا يوجد بديل سواه .

٢ – لا يمنع وضع اليد المؤقت على العقار من اتخاذ إجراءات نزع الملكية وفقاً لهذا النظام.

٣ – لا تجوز إزالة المنشآت أو المباني إلا بعد انتهاء الإجراءات الخاصة بتقدير التعويضات المستحقة عنها .

المادة الحادية والعشرون :

تحدد المدة القصوى لوضع اليد المؤقت بما لا يتجاوز ثلاث سنوات ، ويصدر قرار وضع اليد من الجهة المختصة بنزع الملكية ، ويجب أن يتضمن القرار مدة وضع اليد المؤقت والغرض الذي تم من أجله .

المادة الثانية والعشرون :

إذا رأت الجهة المعنية أن المدة القصوى لوضع اليد المؤقت غير كافية فعليها أن تتفق مع المالك على تحديد مدة جديدة قبل نهاية المدة بفترة كافية ، فإذا تعذر الاتفاق معه على ذلك فيخلى العقار .

المادة الثالثة والعشرون :

تقوم الجهة صاحبة المشروع بتعويض مالك العقار محل وضع اليد المؤقت عن الأضرار الناتجة عن ذلك .

الباب الثالث

أحكام ختامية

المادة الرابعة والعشرون :

يجوز لأصحاب الشأن التظلم أمام ديوان المظالم من جميع قرارات اللجان والأجهزة الإدارية التي تتخذ وفقاً لهذا النظام ، خلال ستين يوماً من تاريخ إبلاغهم بالقرار .

المادة الخامسة والعشرون :

مع مراعاة حالات نزع الملكية التي تضمنتها الأنظمة الأخرى ، يلغي هذا النظام نظام نزع الملكية للمنفعة العامة الصادر بالمرسوم الملكي ذي الرقم (م/٦٥) والتاريخ ١٣٩٢/١١/١٦هـ ، وأحكام نزع الملكية للمنفعة العامة والتعويض عنها الواردة في نظام الطرق والمباني الصادر في ١٣٦٠/٦/١هـ ، والأحكام المقررة لاقتطاع الذراع المعماري، كما يلغي كل ما يتعارض معه من أحكام .

المادة السادسة والعشرون :

يقترح وزير الشؤون البلدية والقروية ما يلزم لتنفيذ هذا النظام من لوائح ، وتصدر بقرار من مجلس الوزراء .

المادة السابعة والعشرون :

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مائة وثمانين يوماً من تاريخ نشره . (١)

(١) نشر بجريدة أم القرى في عددها رقم (٣٩٥٣) وتاريخ ١٤٢٤/٦/١٠هـ .